



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.350.631 - RS (2012/0224106-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : CENTRO DE FORMAÇÃO DE CONDUTORES SEBERI LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : MAURICIO POKULAT SAUER E OUTRO(S)
AGRAVADO : LANZINI LEMOS CAMARGO
ADVOGADOS : CASEMIRO MILANI JUNIOR
LANZIMARI DE CAMARGO DOLABELA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. VINCULAÇÃO DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS À VARIAÇÃO DO SALÁRIO MÍNIMO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO DISSÍDIO, DE PREQUESTIONAMENTO E DE DEMONSTRAÇÃO DA VIOLAÇÃO ÀS VÁRIAS DAS NORMAS ALEGADAMENTE AFRONTADAS. AFASTAMENTO DA MORA A DEPENDER DE COMPROVAÇÃO DO ABUSO RESULTANTE DO EVIDENTE DESCOMPASSO ENTRE O VALOR DE MERCADO DOS ALUGUÉIS E AQUELE EFETIVAMENTE COBRADO. MORA QUE REMANESCE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de fevereiro de 2015. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.350.631 - RS (2012/0224106-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : CENTRO DE FORMAÇÃO DE CONDUTORES SEBERI LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : MAURICIO POKULAT SAUER E OUTRO(S)
AGRAVADO : LANZINI LEMOS CAMARGO
ADVOGADOS : CASEMIRO MILANI JUNIOR
LANZIMARI DE CAMARGO DOLABELA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por CENTRO DE FORMAÇÃO DE CONDUTORES SEBERI LTDA - MICROEMPRESA contra a decisão deste relator que negou seguimento ao seu recurso especial, cuja ementa está assim redigida:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. VINCULAÇÃO DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS À VARIAÇÃO DO SALÁRIO MÍNIMO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO DISSÍDIO, DE PREQUESTIONAMENTO E DE DEMONSTRAÇÃO DA VIOLAÇÃO A VARIAS DAS NORMAS ALEGADAMENTE AFRONTADAS. AFASTAMENTO DA MORA A DEPENDER DE COMPROVAÇÃO DO ABUSO RESULTANTE DO EVIDENTE DESCOMPASSO ENTRE O VALOR DOS ALUGUÉIS E O SEU PREÇO DE MERCADO. MORA QUE REMANESCE. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

Em suas razões recursais, aduziu terem sido prequestionadas as normas alegadamente violadas e demonstradas as violações e abusividades no contrato de locação celebrado, especialmente a que vinculava o reajuste do aluguel ao salário mínimo. Destacou a onerosidade excessiva e, assim, a inaplicabilidade dos encargos de mora. Pediu o provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.350.631 - RS (2012/0224106-4)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, as razões vertidas pelo agravante no presente recurso não fazem alteradas as conclusões a que cheguei em sede monocrática.

Multifárias foram as normas alegadamente violadas, não se tendo, todavia, demonstrado devidamente a efetiva violação (enunciado 284/STF) e nem o prequestionamento dos arts. 282, IV, 286, 293, 460, 128, 348, 349, 333, 334, II, e 219, todos, Código de Processo Civil; 322, 421, 480, 187, do Código Civil; 22, VI e IX; 45, 62, I, 66, e 79, da Lei nº 8.245/1991 (enunciado 282/STF).

A relação de que se cuida é civil, discutindo locador, pessoa física, e pessoa jurídica como locatária, em sede de ação de despejo e cobrança de aluguéis.

As questões que restaram efetivamente enfrentadas pela Corte de origem foram a da vinculação dos reajustes dos aluguéis ao salário mínimo e os encargos moratórios.

Em sede monocrática, deixei claro que cumpria à pessoa jurídica locatária, que por dilargados anos deixara intacta a cláusula que previa a referida vinculação entre os reajustes e o salário mínimo, isto até o seu despejo, evidenciar a efetiva abusividade, pois esta não se presumiria, o que, todavia, não fora feito.

Como ressaltei anteriormente, a relação se mantém sob a égide da autonomia privada, podendo, locador e locatário, em sendo livre a convenção do aluguel, consoante o art. 17 da Lei 8245/91, erigirem o que lhes aprouver,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

impondo-se, apenas, coibir o abuso efetivamente demonstrado.

Não se olvide que, na eventual existência de excessos, dispõem as partes da ação de revisão judicial de aluguel de forma a equilibrar eventuais oscilações prejudiciais aos contratantes.

Com efeito, na presente hipótese, a tão só existência de cláusula a estabelecer o implemento do aluguel de acordo com o reajuste do salário mínimo não corrobora, de per si, a cobrança de valores superiores aos devidos.

Cumpria ao réu/locatário evidenciar que a cobrança fora efetivamente abusiva.

A sentença e acórdão, no entanto, não identificam tal abuso.

Para o eventual afastamento da mora, cumpria-lhe, pois, demonstrar que o aluguel, no curso da relação contratual, que, não se deslembre, a par do relativo controle realizado pela lei das disposições contratuais, ainda assim, mantém-se sob a discricionariedade dos contratantes, revelou-se demasiado em relação a imóveis em iguais condições no mercado.

Nada há no que concerne, e a conclusão de que a abusividade estivesse presente na hipótese não dispensaria a reavaliação do contexto fático-probatório da causa, o que se revela vedado na linha da orientação traçada no enunciado 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0224106-4

AgRg no
REsp 1.350.631 / RS

Números Origem: 10900011286 112816820098210133 13310900011286 70045767027 70048319909
70049361785

EM MESA

JULGADO: 24/02/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CENTRO DE FORMAÇÃO DE CONDUTORES SEBERI LTDA -
MICROEMPRESA
ADVOGADO : MAURICIO POKULAT SAUER E OUTRO(S)
RECORRIDO : LANZINI LEMOS CAMARGO
ADVOGADOS : CASEMIRO MILANI JUNIOR
LANZIMARI DE CAMARGO DOLABELA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por
Denúncia Vazia

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CENTRO DE FORMAÇÃO DE CONDUTORES SEBERI LTDA -
MICROEMPRESA
ADVOGADO : MAURICIO POKULAT SAUER E OUTRO(S)
AGRAVADO : LANZINI LEMOS CAMARGO
ADVOGADOS : CASEMIRO MILANI JUNIOR
LANZIMARI DE CAMARGO DOLABELA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.